



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0108  
Woningstichting Eigen Haard  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 67065  
1060 JB Amsterdam

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 2 januari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

2 januari 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

**Ons Kenmerk**

H676994

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek alsmede de gesprekken welke wij het afgelopen jaar met u en uw organisatie hebben gevoerd stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik een aantal toezichtafspraken met u. Onderstaand treft u een weergave aan van de belangrijkste onderwerpen die wij het afgelopen jaar hebben besproken.

Toezichtafspraken:

- U heeft toegezegd mij zo spoedig mogelijk nader te informeren over wat u, na verkoop van de resterende grondpositie, met de Stichting Eigen Haard Assendelft doet.
- Om tot een compleet inzicht betreffende het toezichtonderwerp Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht te komen, spreek ik in de eerste helft van 2024 graag met uw Raad van Commissarissen. Wilt u, conform het voorstel verderop in deze brief, hiertoe contact met mij opnemen.
- In het kader van de toezichtonderwerpen Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang maak ik graag een afspraak voor een gesprek in de eerste helft van 2024 met u. Ik zal hiertoe het initiatief nemen.

**Voorgaande beoordelingen**

Op 18 januari 2023 ontving u mijn brief naar aanleiding van het basisonderzoek 2022. In deze brief waren vijf toezichtafspraken opgenomen. Ik bespreek per afspraak de stand van zaken:

1. U informeert mij over de stand van zaken met betrekking tot de verkoop van de resterende grondpositie uit Stichting Eigen Haard Assendelft.  
-> U heeft mij op 25 oktober 2023 nader geïnformeerd over de verkoop van de laatste grondpositie in Zeewolde. Bij de verkoop van deze positie bleek op basis van een, tot dan toe "onbekende" VSO, dat nog een reconstructieplicht op de aankoop transactie uit 2004 rustte. Deze was niet opgenomen onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. U heeft deze reconstructie verplichting afgekocht via de Houdster Maatschappij Eigen Haard BV. De TI Eigen Haard heeft hiervoor dus geen liquiditeiten verstrekt. U heeft toegezegd mij zo spoedig mogelijk nader te informeren over wat u, na verkoop van de resterende grondpositie, met de Stichting Eigen Haard Assendelft doet.

2. U informeert mij zodra uw Raad van Bestuur (RvB) compleet is en uw secretariaat neemt dan contact op met mij voor het plannen van een gesprek met uw RvB. Voorafgaand aan dit gesprek zal al een kennismakingsgesprek met u plaatsvinden. Ik neem hiertoe contact met u op.  
-> U heeft mij ter zake geïnformeerd. Wij hebben met u beide diverse gesprekken gevoerd.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

3. In het eerste halfjaar van 2023 wil ik een gesprek voeren met uw Raad van Commissarissen (RvC). Ik zal daartoe het initiatief nemen. U verstrekt mij een afschrift van het verslag van de zelfevaluatie van de RvC zodra gereed.  
-> Ik heb op 18 juli 2023 het verslag van de zelfevaluatie van de RvC van 13 januari 2023 van u ontvangen.  
-> In het eerste halfjaar van 2023 heeft geen gesprek met uw RvC plaatsgevonden. Daarvoor in de plaats heeft op 21 november 2023 een toezichtgesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van uw RvC. Ik verwijs hiervoor ook nog naar het toezichtveld Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht verderop in deze brief.

**Datum**  
2 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H676994

4. In het kader van het toezichtveld Governance - Gedrag en cultuur wil ik in de tweede helft van 2023 ook gesprekken voeren met uw directie en uw Ondernemingsraad (OR).  
-> Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 11 april 2023. Ik verwijs hiervoor naar het toezichtveld Governance - Gedrag en cultuur verderop in deze brief.

5. Graag word ik door u geïnformeerd zodra de vacature manager Risico control & Audit is opgevuld. Daarop wil ik graag in gesprek met de nieuwe manager Risico control & Audit. Ik zal daartoe het initiatief nemen.  
-> U heeft mij ter zake geïnformeerd. Vervolgens heeft op 1 november een kennismakingsgesprek plaatsgevonden. Ik verwijs hiervoor ook nog naar het toezichtveld Governance - Organisatie en Interne beheersing - Controlfunctie verderop in deze brief.

#### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Vorig jaar schreven wij over dit toezichtveld het volgende: "Gezien de wisselingen in de RvB de afgelopen jaren, het feit dat de RvB nu nog niet compleet is, een opdracht voor de nieuwe RvB nog niet is geformuleerd door uw RvC en uw RvC onlangs [REDACTED] van de auditcommissie heeft gekregen beoordeel ik dit toezichtveld met een risicoscore midden."  
Inmiddels is de RvB compleet en hebben wij diverse malen met u als bestuurders gesproken. Onze indruk is positief. U stelt zich beide transparant, scherp en proactief naar ons op. Daarnaast hebben wij de indruk dat u als team goed in balans bent en dat u over en weer voldoende tegenkracht levert. Ook verwachten wij dat u zowel naar uw directieraad als uw RvC voldoende krachtig bent. De mate van tegenkracht door directieraad en RvC is door ons moeilijker vast te stellen. Maar op basis van de eerste gesprekken welke wij met hen hebben gevoerd, verwachten wij dat dit voldoende in balans is. Ik concludeer dat het risico op het toezichtveld Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur teruggebracht kan worden naar laag.

#### **Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

Om een beeld te krijgen van de kwaliteit van uw intern toezicht zouden wij op 21 november 2023 spreken met de RvC. Echter, door verschillende oorzaken spraken wij alleen met [REDACTED]. Ondanks het feit dat wij een positieve indruk overhielden aan het gesprek met beide RvC leden willen wij onze bevindingen over de kwaliteit van uw intern toezicht aanhouden. Dit betekent dat wij in de eerste helft van 2024 opnieuw een gesprek met uw voltallige RvC willen voeren. Dit stelt ons beter in staat een indruk te krijgen van diversiteit, dynamiek, kracht-tegenkracht en dergelijke binnen uw RvC. Dit gesprek kan wat ons betreft plaatsvinden door aan te schuiven

bij een reguliere RvC vergadering. Graag zouden wij dan een deel van de reguliere beraadslaging meemaken via de zogenaamde "fly on the wall" benadering, dus zonder zelf deel te nemen aan het gesprek. Daarnaast willen we kort het gesprek voeren over zaken als diversiteit, kracht en tegenkracht en de samenwerking met het bestuur. U heeft mij geïnformeerd dat u zich kunt vinden in deze aanpak.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance – Gedrag en cultuur**

In de vorige toezichtbrief was in het kader van het toezichtveld Governance - Gedrag en cultuur opgenomen dat wij met OR en Directieraad wilden spreken. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 11 april 2023.

Opvallend in beide gesprekken was de betrokkenheid van zowel de leden van de OR als de directieleden bij Eigen Haard. Men ziet Eigen Haard echt als hun bedrijf en straalt een grote betrokkenheid uit.

Het is positief dat zowel OR als Directie veel dezelfde aandachtspunten voor Eigen Haard benoemen als het bestuur en de RvC doen. De directie merkt dat men meer dan voorheen aan de voorkant bij de beleidsbepaling meegenomen wordt door het nieuwe bestuur.

Wel benoemen zowel OR als Directie, vooral als gevolg van de krappe arbeidsmarkt en de verandering van de doelgroep voor het sociale woningbezit, dat de werkdruk steeds verder toeneemt.

Tijdens beide - korte - gesprekken hebben wij de indruk gekregen dat zowel OR als Directie in staat zijn voldoende tegenkracht te bieden aan bestuur en RvC.

**Datum**  
2 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H676994

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

In dit kader wil ik in de eerste helft van 2024 graag het gesprek met u voeren. Ik zal daartoe het initiatief nemen.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen**

In onze vorige toezichtbrief kenden wij aan dit toezichtveld een midden risico toe. Dit was vooral gebaseerd op de bevindingen van de accountant uit de managementletter 2021. Bij het onderwerp automatisering zag hij een drietal risico's, IT transitie, IT beheersing en data governance. Op basis van de managementletter 2023 stel ik vast dat de accountant weliswaar nog risico's ziet, maar dat de zwaarte daarvan duidelijk is afgenomen. De bevindingen welke nog resteren zijn van een gemiddeld of laag risico en u heeft daar deels al actie op ondernomen via specifieke projecten en programma's. Ook uit de gesprekken met u [REDACTED] heb ik de indruk gekregen dat u de ontwikkelingen en beheersing van de IT als een belangrijk onderwerp voor Eigen Haard ziet waarbij de risico's die dit met zich meebrengt blijvend uw aandacht hebben.

Ik breng het risico voor dit toezichtveld terug naar laag.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie**

Op 1 november 2023 hebben wij gesproken met [REDACTED]. Wij hebben een positieve indruk van [REDACTED] gekregen. [REDACTED] is ervaren, zelfstandig en lijkt voldoende tegenkracht te kunnen bieden aan onder andere uw directie, uw RvC en aan u als bestuur.

Wij spraken met [REDACTED] over aandachtspunten voor de organisatie zoals het

verbeteren van de horizontale communicatie binnen Eigen Haard (iets waar u als RvB ook veel aandacht voor heeft). Ook spraken wij over het aanleggen van een actieregister (voortgang bevindingen managementletter), risicoregisters, benoemen van "key controls", verbeteren structuur voor de 1e lijn en voorkomen dat de 3e lijn gaten van de 1e en 2e lijn moet "dichtlopen". Hoewel Eigen Haard een goed niveau heeft voor wat betreft compliance, is het volgens [REDACTED] van belang dat beter zichtbaar gemaakt wordt hoe die compliance er dan uit ziet. Mogelijk zal daartoe ook een compliance officer worden geworven.

[REDACTED] vervult in uw organisatie de onafhankelijke control functie zoals genoemd in de woningwet. In dit verband heeft [REDACTED] direct toegang tot RvB en RvC, is [REDACTED] aanwezig bij iedere vergadering van de auditcommissie en heeft periodiek contact met het bestuur en [REDACTED].

Tenslotte zal [REDACTED] ook de bemensing van het meldpunt voor misstanden voor [REDACTED] rekening nemen en periodiek verslag doen van voorkomende meldingen aan RvB en (hoog over) in de T-rapportages.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen**

In onze vorige toezichtbrief hadden wij de opmerking opgenomen dat u in het jaarverslag 2022 de informatie en transparantie over uw verbindingen dient te verbeteren. Een en ander conform artikel 41, vierde lid van de RITV. Ik stel vast dat u in het jaarverslag 2022 gevraagde informatie inderdaad heeft opgenomen en daarmee de transparantie rondom uw verbindingen heeft verbeterd.

### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H676994

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

**Datum**  
2 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H676994

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

### Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgfafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

### Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Meest recente brieven WSW
- Onderzoekresultaten WSW
- Managementletter 2023
- Gesprekken met Directie, OR, [REDACTED], RvC en RvB.